





ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, arch hes-eaug, expert-immobilier epfl, iei, membre APCG, Chartered surveyor RICS

Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61

E-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

EVALUATION IMMOBILIERE

Appartement sis route du Port 8a

Lot(s) n° D

Propriété de :

M. Thierry Farah

Commune :

Crans-près-Céligny

Zone de construction :

mixte (habitation/artisanat)

Mandat de :

M. Thierry Farah

le :

09.10.12

Mission et but de l'expertise : Déterminer la valeur vénale de l'appartement



(photos fournies par le propriétaire)

ANALYSE PHYSIQUE

Travaux urgents

Pas de travaux à engager immédiatement pour palier à des défauts pouvant entraîner une détérioration rapide de l'objet.

Travaux à envisager à court terme (1 à 5 ans)

Pas de travaux extraordinaires (en plus de l'entretien usuel).

Travaux à envisager à moyen terme (5 à 10 ans)

Néant



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, arch hes-eaug, expert-immobilier epfl, iei, membre APOG, Chartered surveyor RICS

Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61

E-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

EVALUATION IMMOBILIERE

Appartement sis route du Port 8a

Lot(s) n° D

COMMENTAIRES

Qualité en général concernant la commune

Moyen

Crans-près-Céligny est une commune située à mi-chemin entre Nyon et Genève. Elle a connu un fort développement ces deux dernières années. C'est principalement une commune résidentielle. Si les écoles sont proches tout comme les commerces de première nécessité, il faut se rendre dans une des deux villes pour obtenir un choix plus large. Elle est desservie par un bus ou train régional. La route cantonale y mène directement aussi. Vitalité économique moyenne. Infrastructures publiques peu développées.

Qualité du site au sein de la commune

Bon

La situation possède une proximité immédiate avec le lac Léman, mais subit, en contrepartie, les nuisances de la route cantonale et du train. En été, il faut y ajouter les nuisances de la plage et du festival Caribana. La base de la parcelle est en zone mixte, ce qui a permis la construction d'un logement tout en conservant un étage de surface professionnelle selon le règlement de la commune.

Equipements / infrastructures

Bon

Les aménagements extérieurs se composent d'un petit jardin. Les possibilités de stationnement sont légèrement limitées sur le chemin, mais en quantité suffisante sur la parcelle. Un parking public est à proximité. L'ensemble des infrastructures est en place.

Qualité du plan

Bon

Le bâtiment expertisé est en copropriété avec une habitation jumelée par un mur double. Le registre foncier mentionnent un seul bâtiment de 258m² au sol, répartition par millième de copropriété. L'architecture est simple avec toiture découpée par de grandes lucarnes.

Répartition de l'affectation

Bon

Le sous-sol offre un grand espace de stockage et le rez inférieur une surface administrative, en phase avec la zone de construction (activité commerciale en relation avec l'occupant ou indépendante).

Potentiel de location et de vente

Bon

Malgré sa typologie atypique et sa situation proche de la route Suisse et de ses nuisances, le marché reste demandeur pour une offre faible.

Qualité de la construction

Bon

Construction de bonne facture. Le chauffage central est une pompe à chaleur avec deux doubles sondes géothermiques, datant de l'époque de rénovation de 2003, le bouilleur a été changé récemment. L'ensemble des autres installations de l'habitation est récent et bien entretenu.

Etat du bâtiment

Bon

Bâtiment dans un bon état d'entretien. Aucun grand défaut visible. Seule parties d'origine, la toiture (nettoyée) et les fenêtres.

Ecorisques

Pas de mention au registre spécifique, mais présence d'un pollueur potentiel sur la parcelle en copropriété (garage). Peu de risque dans la construction expertisée vu l'activité déployée.

Evolution

Bonne, région et objet normalement recherché

Synthèse et remarques

Petit immeuble mixte situé en bordure de la route suisse, ce qui peut créer des nuisances. L'ensemble est récent et bien entretenu.



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, arch hes-eaug, expert-immobilier eptf, iei, membre APCG, Chartered surveyor RICS

Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61

E-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

EVALUATION IMMOBILIERE

Appartement sis route du Port 8a

Lot(s) n° D

M. Thierry Farah

| | | | |
|----------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Zone de construction | mixte (habitation/artisanat) | Centralité | 5.5 |
| Estimation du lot : | D | | |
| Propriété de : | PPE au nom de M. Thierry Farah | | |
| sis : | route du Port 8a | | |
| Commune de | Crans-près-Céligny | | |
| soit au | Rez supérieur | 9.0 pièces de | |
| | | 200.00 m2 nets soit | 22.22 m2/pièce 200.00 |
| | | 30.00 m2 de balcons pondérés à 50% | 15.00 |
| | | 100.00 m2 de combles pondérés à 67% | 66.67 |
| | | 120.00 m2 de jardin pondérés à 10% | 12.00 |
| | | TOTAL DES SURFACES PONDEREES | m2 293.67 |
| Représentant les | 281.5 millièmes de la copropriété y compris cave. | | |
| | 3 garages ou box | | |

Locaux annexes

ESTIMATION

Valeur nette de remplacement (VNP)

| | | |
|------------------|-----------------|----------------------------|
| Part du terrain | 664'000 Frs | 34.28% |
| Part du bâtiment | 1'273'000 Frs | 65.72% |
| Total | 1'937'000 Frs | soit 6'596 Frs/m2 pondérés |
| | 75'000 Frs pour | 3 garages ou box |

Total valeur nette remplacement 2'012'000 Frs de valeur intrinsèque théorique calculée.

Valeur de rendement

| | | |
|----------------------|--|----------------------------|
| Rendement locatif | 59'940 Frs | soit 6'660 Frs/pce |
| | 5'400 Frs | |
| | 65'340 Frs capitalisés à | 4.5 % |
| Total val. rendement | 1'452'000 Frs de valeur de rendement théorique | soit 4'689 Frs/m2 pondérés |

Valeur de gage

| | | |
|-------------------|---|----------------------------|
| | 1 x VNP + | x VR |
| | | 1 |
| Total valeur gage | 2'012'000 Frs de valeur de gage théorique | soit 6'596 Frs/m2 pondérés |

Valeur vénale

La valeur vénale admise correspond à la valeur dite "en PPE"

| | | | |
|--------------------------------|---------------|------|--|
| Valeur vénale (en nom) admise | 2'010'000 Frs | soit | 6'590 Frs/m2 pondérés + locaux annexes |
|--------------------------------|---------------|------|--|

Notes et statistiques

| | | | | | | | |
|--------------|--------|-------------|-------------------|--------------|--------|---------------------|-----|
| IUS autorisé | 0.32 | Surf. terr. | 1'642 m2 | Surf. bât. | 203 m2 | Zone: mixte (habit) | |
| IUS réalisé | 0.32 | Prix au m2 | 4'469 Frs/m2 IUS1 | Construction | 1990 | Nb étages | 2.6 |
| Terrain/VV | 33.03% | Prix au m3 | 1'040 Frs/m3 | Rénovation | 2009 | Fr./m2 loué | 204 |
| Parcelle N° | 610 | | | Bâtiment n° | 722 | | |

Pour la valeur nette de remplacement, le terrain est calculé au prorata des millièmes de copropriété, le bâtiment au prorata de la surface brute de plancher.

Visite effectuée le :
L'expert

14.avr.10

Carouge, le 11 octobre 2012



MEMBRE DU
COLLEGE SUISSE
DES EXPERTS ARCHITECTES





ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, arch hes-eaug, expert-immobilier epfl, iei.

Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61

e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

Clé de la classe de situation (CS) immeuble d'habitation

(selon manuel d'estimateur de l'USECE SVKG, SEK/SVIT 2005)

| Principaux critères | CS 1 | CS 2 | CS 3 | CS 4 | CS 5 | CS 6 | CS 7 | CS 8 | CS 9 | CS 10 | CS |
|---|--|---|--|---|---|--|--|--|---|-------------------|-------------|
| A Localisation | | | | | | | | | | | 5.00 |
| Hameau, ferme | Isolé | Proche du village | Proche de la ville | | | | | | | | 5.00 |
| Village, petite localité, isolé | | En bordure du village | Au cœur du village | | | | | | | | |
| Village dans une région importante | | | En bordure du village | Au cœur du village | | | | | | | |
| Gros bourg, petite ville | | | A la périphérie | Dans la rue principale | Au centre de la localité | | | | | | |
| Ville moyenne | | | | En banlieue | En bordure de la ville | Quartier extérieur | Centre-ville | | | | |
| Grande ville suisse | | | | | En banlieue | En bordure de la ville | Quartier extérieur | Quartier urbain | Centre-ville | Centre commercial | |
| Lieu de vacances | | | Lieu de vacances simple | | Lieu de vacances de catégorie moyenne | Lieu de vacances grand standing | | | | | |
| B Utilisation | | | | | | | | | | | |
| Zones mixtes | En dehors des zones à bâtir habituelles | Usage d'habitation dans des zones industrielles et commerciales | | Zones mixtes diminuant la valeur de l'objet | | Zones mixtes augmentant la valeur de l'objet | | | | | |
| Zones d'habitation | | | Zones d'habitation simples | | Zones d'habitation de bon niveau | | Zones centrales | | | | 5.00 |
| Degré d'exploitation réalisable | Mauvaise utilisation | Très faible utilisation (IU 0.20 - 0.39) | Faible utilisation (IU 0.40 - 0.59) | Utilisation moyenne (IU 0.60 - 0.79) | Utilisation élevée (IU 0.80 - 0.99) | Utilisation très élevée (IU 1.0 et plus) | | | | | |
| C Situation | | | | | | | | | | | 5.00 |
| Attrait | Situation inappropriée | Situation inintéressante | Situation peu intéressante | Situation moyennement intéressante | Situation intéressante | Situation très intéressante | Quartier de villas élégantes | Situation exceptionnelle; panorama, bon ensoleillement, vue sur un lac | | | 6.00 |
| Emissions sonores, immissions | Fortes immissions | | Immissions moyennes | | Immissions faibles | | Pas d'immissions | | | | 4.00 |
| D Accès / viabilité | | | | | | | | | | | 4.50 |
| Transports publics | Pas de liaisons | Fréquence très insuffisante | Fréquence faible, éloignement important | Fréquence moyenne, éloignement moyen | Plusieurs possib. de transp. publics; bonne fréquence, faible éloignement | | Points d'intersection des transports publics, accessibilité immédiate | | Situation optimale et zone passante, en ville | | 4.00 |
| Services publics, commerces, offre culturelle, etc. | Ecoles et commerces très éloignés ou inexistants | | Ecoles et commerces moyennement éloignés | | Ecoles, commerces et offre culturelle relativement proches | | Ecoles, commerces, offre culturelle et services admin. à proximité immédiate | | | | 5.00 |
| E Situation du marché | | | | | | | | | | | 8.00 |
| Demande et offre concernant l'objet en question | Demande inexistante | Demande faible; offre importante | | Situation du marché équilibrée | | Demande forte, offre faible | | Demande très forte | | | 8.00 |

Part de l'utilisation

500 / 1'000

L'immeuble sis route du port 8a est en classe de situation de :

5.50

Echelle 1:1'000

x = 505935, y = 134705

© Etat de Vaud, swisstopo
Informations de pourvoies de foi publique



x = 505935, y = 134705

09/Oct/2012 15:01

Page 1/1

Commune : Crans-près-Céligny

Bien-fonds : 610

Surface :

1'642 m²

Genre(s) de nature et bâtiment(s) :

Bâtiment 130 m²

Bâtiment 0 m²

Garage 21 m²

Habitation avec affectation mixte 258 m²

Jardin 1'233 m²

Propriétaire(s) :

Farah Thierry

Johnson Margaret

Pollak Michel

van Tuyll van Serooskerken Alexandra

[Registre Foncier](#) (Service payant)

Note : la surface des bâtiments souterrains et des couverts n'est pas comptabilisée dans la surface totale du bien-fonds.

Interop RF version 1.5